

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**SEZIONE FALLIMENTI**

----- \*\*\*\* \* \* \* \* \* -----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**di stima del compendio immobiliare in NOCI**

----- \*\*\*\* \* \* \* \* \* -----

**Fallimento:**

**14870/06r.g.)**

**Curatore del fallimento:**

**dr. avv. Vittorio TARSIA**

**Giudice Delegato:**

**dr. Paola CESARONI**



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI****SEZIONE FALLIMENTI****Fallimento:** \_\_\_\_\_ (n.14870/06rg)**Curatore del fallimento:** dr. avv. Vittorio TARSIA**Giudice Delegato:** dr. Paola CESARONI

..... --- \* --- .....

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****di stima del compendio immobiliare sito in NOCI**

..... ..... --- \* --- .....

**Premesso:**

❖ che il sottoscritto Ing. Vito PIGNATARO riceveva incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe;

❖ che, dall'esame della documentazione in atti ed acquisita presso il Catasto Fabbricati e la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Bari, il compendio immobiliare ricadente nell'attivo del Fallimento sito in NOCI è costituito da:

1. Appartamento sito in Noci (BA) al piano rialzato – interno 3 del condominio alla via CAPPUCCINI n°45, della superficie di lorda di circa mq 130 - Identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°32, particella n°543, sub n°10 – categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5vani – superficie catastale totale 136mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 129mq – rendita euro 387,34 **(allegati A.1 – B.1 – C.1 – D.1)**. L'appartamento confina a Nord-Est, Nord- Ovest e Sud-Ovest con area di manovra condominiale identificata con il foglio di mappa n°32, particella 543 e ad Sud-Est



con vano scala condominiale avente accesso dal civico n°45 di via Cappuccini.

2. Locale al piano interrato appartenente a condominio alla via ROMANAZZI n°5 e n°17 e con accesso attraverso via Cappuccini dall'area comune identificata con il foglio di mappa n°32, particella n°543. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°32, particella n°543, sub n°17 – categoria C/2 – classe 4 – consistenza 87mq – superficie catastale totale 102mq - rendita euro 220,17 (**allegati A.2.0 - A.2.1– B.2 – C.1 – D.2**). Il locale confina a Nord-Est con via Domenico ROMANAZZI, Nord-Ovest con il condominio di cui al civico n°5 di via Domenico ROMANAZZI, a Sud con area di manovra condominiale identificata con il foglio di mappa n°32, particella 543 e ad Est con proprietà BOCCARDI Tommaso (cod. fiscale BCC TMS 49H18 F915B).

3. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°1 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°905 sub n°1. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°905, sub n°19 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 7mq – superficie catastale totale 8mq - rendita euro 24,22 (**allegati A.3. - A.3.1 - A.3.2 - A.3.3– B.3 – C.2 – D.3**).

4. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°7 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42,



particella n°907. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°20 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 5mq – superficie catastale totale 6mq - rendita euro 17,30 (allegati A.4. - A.4.1 - A.4.2– B.4 – C.2 – D.3 ).

5. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°7 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°22 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 6mq – superficie catastale totale 8mq - rendita euro 20,76 (allegati A.5. - A.4.1 - A.4.2– B.5 – C.2 – D.3 ).

6. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°9 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°49 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 7mq – superficie catastale totale 9mq - rendita euro 24,22 (allegati A.6. - A.4.1 - A.4.2– B.6 – C.2 – D.3 ).

7. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°11 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°74 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 10mq – superficie catastale totale 12mq - rendita euro 34,60 (allegati A.7. - A.4.1 - A.4.2– B.7 – C.2 – D.3 ).



8. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°11 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°75 – categoria C/2 – classe 6 – **consistenza 66mq** – superficie catastale totale 10mq - **rendita euro 228,38 (allegati A.8 - A.4.1 - A.4.2– B.8 – C.2- D.3).**
9. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°13 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°100 – categoria C/2 – classe 6 – **consistenza 51mq** – superficie catastale totale 8mq - **rendita euro176,47 (allegati A.9-A.4.1-A.4.2-B.9-C.2- D.3).**
10. Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°13 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°102 – categoria C/2 – classe 6 – **consistenza 6mq** – superficie catastale totale 8mq - **rendita euro20,76 (allegati A.10- A.4.1 - A.4.2– B.10 – C.2 – D.3).**
- ❖ che, identificato il compendio immobiliare sito in Noci ricadente nell'attivo del fallimento, al fine di acquisire ogni elemento utile all'evasione dell'incarico inoltrava presso i pubblici uffici competenti richiesta della seguente documentazione:



- presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Bari la visura storica dell'impresa individuale

(allegato "E<sub>1</sub>") la cui attività iniziava il 20 maggio 1967 e cessava il 28 settembre 1985, dell'impresa

(allegato "E<sub>2</sub>") la cui attività iniziava il 1° ottobre 1985 e cessava il 10 marzo 1994 e la visura aggiornata dell'impresa fallita

in liquidazione (allegato "E<sub>3</sub>");

- presso l'Agenzia delle entrate - Divisione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale - Territorio servizi catastali:

- lo stralcio del foglio di mappa n°32 particella n°543 di NOCI, afferente l'abitazione in via CAPPUCCINI n°45 ed il Locale al piano interrato appartenente ai condomini alla via CAPPUCCINI n°45 angolo via ROMANAZZI n°5 e n°17 (allegato "C.1"),

- lo stralcio del foglio di mappa n°42 particella n°905 di NOCI, afferente il locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in NOCI (BA) alla via POSILLIPO n°1 e la particella n°907 afferenti i locali per uso deposito siti al piano interrato dei condomini in Noci (BA) alla via POSILLIPO n°7, n°9, n°11 e n°13 (allegato "C.2"),

- le visure storiche per immobili dei cespiti ricadenti nell'attivo del Fallimento ed ubicati in NOCI (allegati da "A.1" ad "A.10"),

- la visura catastale per soggetto relativa alla ditta

(allegato "F.1" ed "F.2")

❖ che lo scrivente, in relazione alla verifica della legittimità urbanistica del



compendio immobiliare de quo, in data 28 settembre 2018 inoltrava presso il settore Urbanistica del comune di NOCI con protocollo n°14796 istanza di accesso agli atti tesa ad accertare ed acquisire ogni documento utile a verificare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la documentazione afferente i titoli abilitativi di pertinenza del compendio immobiliare ricadente nell'attivo del Fallimento (**allegato "G.1"**)

❖ che l'UFFICIO TECNICO – SETTORE URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI del comune di NOCI, in forza della predetta istanza, unitamente a missiva dell'11 ottobre 2018 firmata digitalmente dal responsabile settore Urbanistica e LL.PP. (**allegato "G.2"**) evadeva la predetta richiesta producendo copia di quanto segue:

- permesso di abitabilità ed uso del 31 dicembre 1985 relativo al complesso di fabbricati siti alla via POSILLIPO nn°1, 7, 9, 11 e 13 realizzati in forza della concessione edilizia n°1072 del 31/03/1982 e della variante n°203 del 3/10/1983 (**allegato "G.3"**)
- elaborati grafici afferenti il progetto di variante del fabbricato in NOCI alla via Cappuccini n°45 con in calce il visto e l'approvazione della Commissione Edilizia tenutosi nella seduta del 10 febbraio 1971 (**allegato "G.4"**)
- attestato rilasciato l'8 agosto 1972 dall'ufficiale sanitario afferente l'idoneità ad uso abitabilità del fabbricato in NOCI alla via Cappuccini n°45 (**allegato "G.5.1"**)
- Certificato di abitabilità del 10 agosto 1972 relativo al fabbricato in NOCI alla via Cappuccini n°45 rilasciato dal sindaco del comune di NOCI in data 10 agosto 1972 (**allegato "G.5.2"**)



- elaborati grafici afferenti il progetto del locale da destinare a parcheggio per il lotto n°1 del fabbricato di civile abitazione sito in NOCI alla via ROMANAZZI n°5 e n°17 con in calce il visto e l'approvazione della Commissione Edilizia tenutosi nella seduta dell'8 settembre 1971 (**allegato "G.6"**)
- nulla osta per l'esecuzione lavori edili afferenti la realizzazione del locale da destinare a parcheggio per il lotto n°1 del fabbricato di civile abitazione sito in NOCI alla via ROMANAZZI n°5 e n°17 rilasciato dal Sindaco del comune di NOCI in data 30 settembre 1971 (**allegato "G.7"**)
- atto pubblico di vincolo a parcheggio per rogito del notaio NOTARNICOLA Pietro del 13 maggio 1970 contenente la "dichiarazione di assoggettazione alle disposizioni contenute nell'articolo 18 della Legge n°765/1967 di cui alle modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica n°1150/1942" il quale individua, nella zona di suolo in cui sarà realizzato il locale da destinare a parcheggio per il lotto n°1, il piano interrato e superficie di copertura del locale, quale spazio da destinare a parcheggio del Lotto n°1 (**allegato "G.8"**)
- certificato di abitabilità del fabbricato di civile abitazione sito in NOCI alla via ROMANAZZI n°5 e n°17 rilasciato dal commissario prefettizio li 13 luglio 1970 dal quale si evince che, ai sensi nell'articolo 18 della Legge n°765/1967, il locale al piano interrato identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°32, particella n°543, sub n°17 – categoria C/2 – classe 4 – consistenza





87mq – superficie catastale totale 102mq - rendita euro 220,17, con accesso da via Cappuccini attraverso l'area comune identificata con il foglio di mappa n°32, particella n°543 (**allegati A.2.0 - A.2.1- B.2 - C.1 - D.2**) è asservito con vincolo permanente a parcheggio a favore del predetto fabbricato in forza dell'atto pubblico del 13 maggio 1970 per rogito del notaio NOTARNICOLA Pietro (**allegato "G.9"**)

❖ che presso l'**Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di BARI – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei R.R.I. di BARI)** veniva acquisito quanto segue:

a. l'ispezione ipotecaria di tipo ampliata relativa alle Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni a favore e contro

nato a NOCI (BA) il 18.01.1947 (**allegato "H.1"**)

b. l'ispezione ipotecaria di tipo ampliata relativa alle Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni a favore e contro

con sede in Noci alla via

Cappuccini n°45

(**allegato "H.2"**)

c. l'ispezione ipotecaria di tipo ampliata relativa alle Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni a favore e contro

con sede in Noci alla via Cappuccini

n°45 (p. I.V.A

(**allegato "H.3"**)

• ispezione ipotecaria aggiornata relativa alle iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio anteriore il fallimento, della ditta fallita

(**allegato "H.4"**)



- ispezione ipotecaria aggiornata relativa alle iscrizioni e trascrizioni,, nel ventennio anteriore il fallimento della dante causa \_\_\_\_\_ (allegato "H.5")

❖ che, in forza delle predette ispezioni ipotecarie eseguite presso l'**Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di BARI – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei R.R.I.I. di BARI)**, venivano acquisite le seguenti note di trascrizione:

- trascrizione n°30137R.G. del 17.10.1985 relativa all'atto costitutivo della società in accomandita semplice a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Noci alla via Cappuccini n°45 (p. I.V.A. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a NOCI (BA) il 18.01.1947

(allegato "H.4")

- trascrizione n°39397R.G. del 3.12.1994 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede in Noci alla via Cappuccini n°45 (p. I.V.A. \_\_\_\_\_ ) a seguito di scissione della \_\_\_\_\_ in due società denominate rispettivamente \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ eseguito per rogito del Notaio Dott. Giovanna MOREA di Cisternino del 10/03/1994 e registrato ad OSTUNI il 23/03/1994 al n° 257 (trascritto al n°29798 RP - 339397 RG), con la quale la \_\_\_\_\_ trasferiva alla "Immobiliare S.r.l." alcuni immobili di sua proprietà (allegato "H.5")



❖ che, esaminati gli atti di provenienza delle predette note di trascrizione, emergeva che:

- con l'atto costitutivo di società in accomandita semplice del 28/09/1985 per rogito del Notaio Dott. Maria LANZILLOTTA (registrato a Gioia del Colle il 30/09/1985 al n° 6902 e trascritto al n°24351R.P. – n°30137R.G.) il sig.

trasferiva alla

alcuni immobili di sua proprietà tra i quali un "Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, con accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori e riportato in catasto con il Fg. 32, p.lla 543, sub. 12" (**allegato "H.6"**)

- con atto costitutivo di scissione della società in accomandita semplice in due società di nuova costituzione del 10/03/1994 per rogito del Notaio Dott. Giovanna MOREA di Cisternino (registrato ad OSTUNI il 23/03/1994 al n° 257 e trascritto al n°29798R.P. – n°339397 R.G.), la

s.a.s." trasferiva alla

alcuni

immobili di sua proprietà tra i quali un "Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, avente accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori, riportato in catasto con il Fg. 32, p.lla 543, sub. 12" (**allegato "H.7"**)

- nella relazione di stima del 21 gennaio 1993 a firma dell'arch. Giuseppe Montanaro, allegata al trasferimento immobili da



a

il predetto immobile viene descritto

come ubicato al piano rialzato, composto di quattro vani ed accessori, utilizzato come ufficio ed avente altezza utile interna pari a 2,20 mt

- dalle planimetrie catastali si evince avere l'immobile ubicato al piano secondo ed identificato al **Fg. 32, p.lla 543, sub. 12** un'altezza utile interna pari a **3,20 mt** mentre l'immobile ubicato al piano rialzato ed identificato al **Fg. 32, p.lla 543, sub. 10** risulta avere un'altezza utile interna pari a **2,20 mt** così come descritto nelle succitate perizie

❖ che lo scrivente in forza di quanto sopra, accertato l'errore formale presente negli atti di trasferimento degli immobili dal sig.

alla

nonché dalla

alla

afferente

l'identificazione con il sub.n°12 anziché al sub.n°10 del cespite ad uso ufficio al piano rialzato di via Cappuccini n°45, dava comunicazione al Curatore del fallimento dr. avv. Vittorio TARSIA affinché fosse autorizzata, previa atto notarile di rettifica, la procedura di reintegrazione del predetto cespite nell'attivo del compendio immobiliare della società fallita

❖ che lo scrivente, a seguito di autorizzazione del G.D. a procedere con la rettifica dell'atto costitutivo di società in accomandita semplice del 28/09/1985 per rogito del Notaio Dott. Maria LANZILLOTTA e di quello di scissione della società in accomandita semplice in due società di



nuova costituzione, produceva al Notaio Francesco PETRERA di Bari la documentazione necessaria a predisporre il predetto atto (**allegato "I.1"**)

❖ che il G.D. dr.ssa Angarano, acquisito dal Notaio preventivo di spesa, con provvedimento del 24 maggio 2019 autorizzava il curatore a conferire al Notaio l'incarico di provvedere alla rettifica degli atti (**allegato "I.2"**)

❖ che nelle more lo scrivente, su richiesta del notaio Francesco PETRERA, in data 6 febbraio 2020 integrava la produzione della documentazione propedeutica quella afferente la stipula dell'atto di rettifica all'uopo richiedendo ed acquisendo presso la cancelleria Fallimentare del Tribunale di Bari copia conforme della predetta autorizzazione (**allegato "I.3"**)

❖ che in data 20 febbraio 2020 il notaio Francesco PETRERA, alla presenza del Curatore del Fallimento AVVOCATO Vittorio TARSIA, procedeva con il rogito dell'atto di rettifica degli atti di trasferimento degli immobili dal sig. \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ nonché dalla \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, che provvedeva a trascrivere l'11 marzo 2020 rispettivamente ai n°11517R.G./ n°8682R.P. e n°11518R.G. e n°8583R.P. (**allegato "I.4"**)

❖ che l'amministratore pro tempore dei condomini destinatari dei cespiti ricadenti nell'attivo del fallimento, su richiesta dello scrivente, forniva le posizioni debitorie aggiornate gravanti sugli immobili alla via Cappuccini ed alle cantinole di via Posillipo (**allegato "L.1"**)



- ❖ che, in ordine alle cantinole di via Posillipo, alla mese di aprile 2016 l'amministratore pro tempore comunicava allo scrivente che sui predetti cespiti non gravava nessuna quota (**allegato "L.1"**)
- ❖ che lo scrivente, preliminarmente il deposito dell'elaborato peritale, a mezzo e-mail inoltrava all'amm.re \_\_\_\_\_ la richiesta delle posizioni debitorie gravanti sugli immobili alla via Cappuccini ed alle cantinole di via Posillipo all'attualità (**allegato "L.2"**)
- ❖ che l'amministratore \_\_\_\_\_, evadeva la predetta richiesta comunicando che alla data del 10 luglio 2020 per l'immobile in via CAPPUCCINI n°45 li debito con il condominio ammontava ad €.7.914,42, per l'immobile in via ROMANAZZI ad €.307,46 e per le cantinole di via Posillipo non gravava nessuna quota (**allegato "L.3"**)
- ❖ con la predetta missiva riferiva altresì che, mentre per i condomini in via ROMANAZZI ed i via CAPPUCCINI non erano stati deliberati lavori straordinari, per il condominio in via POSILLIPO n°7, 9, 11 e 13 erano stati deliberati lavori straordinari e che le quote erano in via di definizione (**allegato "L.3"**)
- ❖ la richiesta di aggiornamento all'attualità delle posizioni debitorie gravanti sugli immobili alla via Cappuccini e alle cantinole di via Posillipo (**allegato "L.2"**)
- ❖ che la stima dei cespiti è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori di mercato forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (allegato "M")**;
- ❖ che, al fine di avere prontezza dell'esatta individuazione fisica e giuridica del compendio immobiliare ricadente nell'attivo del fallimento



, previo avvisi fatti pervenire a mezzo “e – mail e P.E.C.” al Curatore del fallimento dr. avv. Vittorio TARSIA ed agli amministratori pro tempore dei condomini ove sono collocati gli immobili ricadenti nell’attivo del fallimento, eseguiva la ricognizione dei cespiti nei giorni 10, 17, 25 e 31 maggio 2016 oltre che il 20 novembre 2017 ed il 4, 11 e 25 ottobre 2018;

❖ che nel corso dei predetti sopralluoghi, unitamente al rilievo planimetrica, veniva eseguito quello foto-planimetrico dei cespiti in Noci ricadenti nell’attivo del Fallimento (**allegati da “N.1” ed “N.6” ed allegato “P”**);

❖ che lo scrivente, in relazione ai cespiti che alla data delle operazioni peritali sono risultati essere occupati, verbalizzava e documentava, in relazione al loro stato conservativo e di possesso, ogni attività utile per reintegrare la curatela nella disponibilità dei cespiti occupati senza autorizzazione e/o a causa di refusi localizzativi intercorsi fra gli immobili della curatela e quelli di proprietà dei condomini (**allegati “O”**);

❖ che i cespiti ricadenti nell’attivo del fallimento non sono beni strumentale all’esercizio dell’impresa fallita;

ciò premesso il sottoscritto C.T.U. ing. Vito PIGNATARO, esaminati gli atti di cui innanzi, passa ad illustrare per ciascuno dei predetti cespiti la **“Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio”** con il seguente ordine d’esposizione:

- **Identificazione ed ubicazione, descrizione, rifiniture, impianti, stato conservativo, superfici, dati catastali e confini del compendio immobiliare ricadente nell’attivo del Fallimento**



- Vetustà e verifica della destinazione d'uso e della legittimità urbanistica dell'immobile
- Provenienza ultraventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia conforme, degli atti di provenienza
- Iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni che hanno interessato l'immobile nel ventennio che ha preceduto il fallimento
- Stima del cespiti ricadenti nell'attivo del fallimento

..... \* .....

### **LOTTO N°1**

Appartamento sito in Noci (BA) al piano rialzato-interno 3 del condominio alla via Cappuccini n°45 (allegati A.1-B.1-C.1-D.1-P).

#### **1.1 Identificazione ed ubicazione, descrizione, rifiniture, impianti, stato conservativo, superfici, dati catastali e confini dell'immobile**

**Individuazione ed ubicazione** - L'immobile è un appartamento di 4vani ed accessori da adibire a studio, così come attestato dall'ufficiale sanitario nel certificato trasmesso al sindaco del comune di NOCI ai fini del rilascio dell'abitabilità (**allegato G.5.1**). L'immobile, ubicato nella Fascia OMI identificata come zona Centrale compresa fra le VIE GABRIELLI-MANCINI-TOTOS-TOGLIATTI-REPUBBL.-STAZIONE, è collocato alla al piano rialzato – interno 3 del condominio alla via CAPPUCCINI n°45. Il fabbricato cui appartiene l'immobile è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato. Esso è parte di un complesso di tre edifici, costituiti da altrettanti vani scala indipendenti ed aventi ciascuno quattro piani fuori terra con due appartamenti per piano





**Descrizione** - L'immobile oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione, attrezzato per uso ufficio, costituito da quattro vani oltre accessori. Esso è **posizionato alla sinistra di chi arriva al piano rialzato della palazzina**. Per quanto concerne la distribuzione interna esso è costituito da un "ingresso" comunicante con ampio vano centrale che disimpegna con quattro stanze laterali per uso ufficio oltre bagno ed antibagno (**allegato N.3**)

Ad eccezione dell'antibagno e della stanza centrale i restanti ambienti ricevono luce naturale da ampie finestre con affaccio verso l'area e la viabilità perimetrale condominiale e comunale.

**Rifiniture** - Dalla ricognizione dei luoghi è emerso che l'immobile presenta rifiniture economiche, gli infissi delle finestre sono in anticorodal ed hanno gli oscuranti a scorrimento verticale del tipo in PVC; le porte sono in laminato del tipo tamburate. I pavimenti di tutti i vani ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. I muri sono intonacati a civile sono altresì tinteggiati con idropittura.

**Impianti** - Sono presenti gli impianti essenziali ed in particolare vi è impianto elettrico, impianto idrico/sanitario ed impianto fognante.

**Descrizione dello Stato conservativo dell'immobile e del fabbricato di appartenenza** - I prospetti del fabbricato di appartenenza dell'immobile versano in uno stato di degrado generale che richiedere un intervento di manutenzione straordinaria. In relazione all'immobile oggetto di stima non sono stati rilevati degradi particolari se non la sola usura causata dalla vetustà dell'immobile. Nel complesso lo stato di conservazione del cespite è buono.



**Superfici ed altezza interna-** La superficie lorda dell'immobile è di ~136m<sup>2</sup> – l'altezza utile interna misura circa 2,20metri.

**Dati catastali** - In Catasto Fabbricati l'appartamento è intestato alla \_\_\_\_\_ ed è ivi identificato con **foglio di mappa n°32, particella n°543, sub n°10**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani – superficie catastale totale 136mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 129mq – rendita euro 387,34 – mappali terreni correlati fg.32 – particella n°543 (**allegati A.1 – B.1 – C.1 – D.1**).

**Confini** - L'appartamento confina a Nord-Est, Nord- Ovest e Sud-Ovest con area di manovra condominiale identificata con il foglio di mappa n°32, particella 543 e ad Sud-Est con vano scala condominiale avente accesso dal civico n°45 di via Cappuccini.

\_\_\_\_\_ \*\*\* \* \*\*\* \_\_\_\_\_

**1.2 Notizie utili rilevate nel corso del sopralluogo ed in particolare se l'immobile è nella disponibilità della curatela (allegato "O")**

L'immobile è arredato per uso ufficio ed è stata la base operativa della Immobiliare \_\_\_\_\_ All'attualità l'accesso al predetto immobile viene consentito attraverso il signor \_\_\_\_\_ identificato come fratello del signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \*\*\* \* \*\*\* \_\_\_\_\_

**1.3 Vetustà e verifica della destinazione d'uso e della legittimità urbanistica dell'immobile**

Il fabbricato sito in agro di NOCI alla via CAPPUCINI 45 è parte integrante di un intervento di edilizia privata in forza della concessione edilizia del 31.08.1968 concessione edilizia in Variante dell'8 marzo 1971.



L'immobile, in forza dell'attestato rilasciato l'8 agosto 1972 dall'ufficiale sanitario afferente l'idoneità ad uso abitabilità del fabbricato in NOCI alla via Cappuccini n°45 (**allegato "G.5.1"**), è stato dichiarato abitabile dal sindaco del comune di NOCI in data 10 agosto 1972 (**allegato "G.5.2"**)

Dalla ricognizione dei luoghi è emerso che l'immobile presenta una distribuzione interna diversa da quella assentita in forza dei predetti titoli abilitativi e da quella riportata nella planimetria catastale. Ne segue pertanto che il predetto illecito urbanistico dovrà essere regolarizzato con l'applicazione dell'articolo 36 del D.P.R. n°380/2001 (accertamento di conformità) attraverso la presentazione all'ufficio tecnico del comune di NOCI la C.I.L.A. in sanatoria di cui all'[art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016](#), ex all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n°380/2001, ed il pagamento di una sanzione amministrativa di €.1.000,00, e/o nella misura che sarà determinata dall'Ufficio Competente a presentazione della pratica, oltre oneri Tecnici e spese di variazioni catastali quantificabili in circa €.4.000,00.

L'aggiudicatario, ai sensi del 5° comma dell'articolo 46 del D.P.R. n°380/2001, dovrà presentare domanda la C.I.L.A. in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

#### **1.4 Provenienza ultraventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia conforme, degli atti di provenienza**

Con l'atto costitutivo di società in accomandita semplice del 28/09/1985 per rogito del Notaio Dott. Maria LANZILLOTTA (registrato a Gioia del Colle il 30/09/1985 al n° 6902 e trascritto al n°24351R.P. – n°30137R.G.) il



sig. \_\_\_\_\_ trasferiva alla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ alcuni immobili di sua proprietà tra i quali un  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ “Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, con  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori e riportato in catasto con  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ il Fg. 32, p.lla 543, sub. 12” (**allegato “H.6”**)

\_\_\_\_\_ Con atto costitutivo di scissione della società in accomandita semplice in  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ due società di nuova costituzione del 10/03/1994 per rogito del Notaio Dott.  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Giovanna MOREA di Cisternino (registrato ad OSTUNI il 23/03/1994 al n°  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 257 e trascritto al n°29798R.P. – n°339397 R.G.), la

\_\_\_\_\_ trasferiva alla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ alcuni immobili di sua proprietà tra i quali un  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ “Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, avente  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori, riportato in catasto con il  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Fg. 32, p.lla 543, sub. 12” (**allegato “H.7”**)

\_\_\_\_\_ In data 20 febbraio 2020 il notaio Francesco PETRERA, alla presenza  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ del Curatore del Fallimento AVVOCATO Vittorio TARSIA, procedeva con  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ il rogito dell'atto di rettifica degli atti di trasferimento degli immobili dal

sig. \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ nonché dalla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ che \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ provvedeva a trascrivere l'11 marzo 2020 rispettivamente ai n°11517R.G./  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ n°8682R.P. e n°11518R.G. e n°8583R.P. (**allegato “I.4”**)

\_\_\_\_\_ \*\*\* \* \*\*\* \_\_\_\_\_



**1.5 Iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni che hanno interessato l'immobile nel ventennio che ha preceduto il fallimento**

\*\*\* \* \*\*\*

- **Nota di Trascrizione n°30137R.G. e n°24351R.P. del 1985** in favore della società \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ relativa all'atto costitutivo della società in accomandita semplice a seguito della quale il sig. \_\_\_\_\_ trasferiva alla stessa immobili

- **Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** in favore del BANCO DI NAPOLI – SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO con sede in NAPOLI (codice fiscale 00397500638) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI n°45 (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa al contratto di mutuo a rogito del notaio Maria LANZILLOTTA di noci del 12.01.1990

- **Nota di Trascrizione n°25416R.G. e n°19684R.P. del 1993** in favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede in NAPOLI alla via Toledo n°177 (codice fiscale e partita IVA 06385880635) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.06.1993

- **Nota di Trascrizione n°30439R.G. e n°23221R.P. del 1993** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO



S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società

con sede in NOCI alla via CAPPUCINI

(codice fiscale ) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 21.07.1993 per £.195.767.159

- **Nota di Trascrizione n°37745R.G. e n°28900R.P. del 1993** in favore

del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO

S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società

con sede in NOCI alla via CAPPUCINI

(codice fiscale ) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 16.11.1993 per £.362.654.337

- **Nota di Trascrizione n°37746R.G. e n°28901R.P. del 1993** in favore

del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO

S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società

con sede in NOCI alla via CAPPUCINI

(codice fiscale ) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 4.11.1993 per £.176.290.396

- **Nota di Iscrizione ipotecaria n°6816R.G. e n°806R.P. del 1999** in

favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede centrale in ROMA. Filiale di BARI (codice fiscale 006519990582)



contro la società con sede in

NOCI alla via CAPPUCCINI (codice fiscale ),

(codice fiscale )

in

forza del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del

28.01.1994 per la somma complessiva di £.595.000.000

- **Nota di Iscrizione n°1688R.G. e n°338R.P. del 2010** in favore della

con sede in

MAPOLI (codice fiscale ) contro la società

con sede in NOCI (codice

fiscale ), con

sede in NOCI (codice fiscale ) in forza della **rinnovazione**

**di ipotecaria volontaria per concessione a garanzia di mutuo di cui**

**alla Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** per la somma

complessiva di €. 1.032.913,79

\*\*\* \* \*\*\*

.L.

- **Nota di Trascrizione n°39397R.G. e n°29798R.P. del 1994** in favore

della (codice fiscale

) contro (codice

fiscale ) relativa all'atto di scissione della società in

accomandita semplice in

a seguito



della quale trasferiva gli immobili alla \_\_\_\_\_

- **Nota di Trascrizione n°38982R.G. e n°29404R.P. del 1995** in favore

del massa dei creditori della \_\_\_\_\_

con sede in NOCI alla via CAPPICCINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale

\_\_\_\_\_, contro la società \_\_\_\_\_

con sede in NOCI alla via CAPPICCINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale

\_\_\_\_\_) relativa al decreto di ammissione della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ alla procedura di concordato

preventivo emesso dal TRIBUNALE DI BARI – sezione fallimentare – il

20.11.1995.

- **Nota di Trascrizione n°19350R.G. e n°13314R.P. del 2007** in favore

della massa dei creditori del fallimento della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ contro la società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in NOCI (codice fiscale \_\_\_\_\_)

relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento - atto giudiziario del

30.01.2006 del TRIBUNALE DI BARI (codice fiscale 80018350720)

- **Nota di Iscrizione n°1688R.G. e n°338R.P. del 2010** in favore della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

MAPOLI (codice fiscale \_\_\_\_\_) contro la società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in NOCI (codice

fiscale \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ con

sede in NOCI (codice fiscale \_\_\_\_\_) in forza della **rinnovazione**

**di ipotecaria volontaria per concessione a garanzia di mutuo di cui**





alla Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990 per la somma complessiva di €. 1.032.913,79

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

### 1.6 Stima del bene immobile ricadente nell'attivo del fallimento

La stima del cespite, costituito da **APPARTAMENTO** sito in Noci (BA) al piano rialzato – interno 3 del condominio alla via CAPPUCCINI n°45, della superficie di lorda di circa mq 130 - Identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°32, particella n°543, sub n°10 – categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5vani – superficie catastale totale 136mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 129mq – rendita euro 387,34, è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori di mercato forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (allegato "M")** per immobili costituiti da abitazioni di tipo economico. Successivamente, attraverso valutazioni di carattere soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica, grado di rifinitura, stato di ultimazione e di manutenzione del cespite e del fabbricato cui appartiene, stato d'uso e di disponibilità, posizione urbanistica rispetto ai servizi ed alla loro fruibilità, ecc.), è stato desunto il reale valore unitario medio che, in forza di quanto sopra, considerato che il **Valore unitario minimo per abitazioni economiche è 800,00 €/m<sup>2</sup>** e quello **massimo è 1.200,00€/m<sup>2</sup>**, viene individuato in quello minimo di **1.000,00 €/m<sup>2</sup>**. Ne segue che il valore dell'immobile è pertanto definito come segue:

$$\begin{aligned}
 V_{\text{appartamento}} &= V_{\text{valore abitazione}} \times S_{\text{abitazione}} = \\
 &= 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 136 \text{ m}^2 = 136.000,00\text{€}. =
 \end{aligned}$$



valore che, in considerazione di quanto accertato, viene confermato

**136.000,00 €.**

..... \* .....

**LOTTO N°2**

Locale al piano interrato appartenente a condominio alla via ROMANAZZI n°5 e n°17 e con accesso attraverso via Cappuccini dall'area comune identificata con il foglio di mappa n°32, p.la n°543.

**2.1 Identificazione ed ubicazione, descrizione, rifiniture, impianti, stato conservativo, superfici, dati catastali e confini dell'immobile**

**Individuazione ed ubicazione** - L'immobile è un locale identificato catastalmente per uso deposito ma, dal punto di vista urbanistico, come area asservita a parcheggio per il fabbricato in NOCI alla via ROMANAZZI nn°5/17. Il fabbricato cui appartiene l'immobile è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato. Esso è parte del condominio di via ROMANAZZI costituito da quattro piani fuori terra.

**Descrizione** - L'immobile oggetto di stima è un locale allo stato rustico costituito da ambiente unico e con accesso da via Cappuccini attraverso l'area comune identificata con il foglio di mappa n°32, particella n°543 (allegati A.2.0 - A.2.1 - B.2 - C.1 - D.2)

**Rifiniture** - Dalla ricognizione dei luoghi è emerso che l'immobile di presenta allo stato semirustico con rifiniture scarse.

**Impianti** - per quanto accertato non sono presenti gli impianti essenziali ed in particolare non vi è impianto elettrico, impianto idrico/sanitario ed impianto fognante e impianto termico.

**Descrizione dello Stato conservativo dell'immobile e del fabbricato di appartenenza** - le strutture portanti ed i prospetti del fabbricato di



appartenenza dell'immobile versano in uno stato di degrado generale tale da richiedere un urgente intervento di manutenzione straordinaria. L'immobile de quo esso presenta uno stato conservativo pessimo.

**Superfici** - La superficie netta dell'immobile è di ~ 90m<sup>2</sup>, quella lorda misura ~ 110 m<sup>2</sup>

**Dati catastali** - In Catasto Fabbricati il locale è intestato alla \_\_\_\_\_ ed è ivi identificato con **foglio di mappa n°32, particella n°543, sub n°17**, categoria C/2, classe 4, consistenza 87m<sup>2</sup>, superficie catastale rendita 102m<sup>2</sup>, rendita euro 220,17. Indirizzo via CAPPUCCINI piano S1 – mappali terreni correlati fg.32, particella n°543. Benché la planimetria catastale riproduce fedelmente lo stato dei luoghi ad essa non è associata la superficie del lastrico solare che pertanto deve essere portata in denuncia all'agenzia delle entrate previo accatastamento (**allegati A.2.0 - A.2.1– B.2 – C.1 – D.2**).

**Confini** - Il locale confina a Nord-Est con via Domenico ROMANAZZI, Nord-Ovest con il condominio di cui al civico n°5 di via Domenico ROMANAZZI, a Sud con area di manovra condominiale identificata con il foglio di mappa n°32, particella 543 e ad Est con proprietà BOCCARDI Tommaso (cod. fiscale BCC TMS 49H18 F915B)

\_\_\_\_\_ \*\*\* \* \*\*\* \_\_\_\_\_

## **2.2 Notizie utili rilevate nel corso del sopralluogo ed in particolare se l'immobile è nella disponibilità della curatela**

L'immobile è in stato di abbandono e, per quanto accertato e documentato con rilievo fotografico eseguito al momento del sopralluogo, occupato da derrate probabilmente della ditta fallita (**allegato N.2**). lo stato



di degrado della struttura in cemento armato ha richiesto l'impiego di adeguata puntellatura interna del solaio di copertura del locale.

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

### 2.3 Vetustà e verifica della destinazione d'uso e della legittimità urbanistica dell'immobile

L'immobile de quo è stato autorizzato ed eseguito in forza del nulla osta rilasciato dal Sindaco del comune di NOCI in data 30 settembre 1971 per l'esecuzione di lavori edili afferenti la realizzazione del locale da destinare a parcheggio per il lotto n°1 del fabbricato di civile abitazione sito in NOCI alla via ROMANAZZI n°5 e n°17 (**allegato "G.7"**) in conformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici approvati dalla Commissione Edilizia tenutosi nella seduta dell'8 settembre 1971 (**allegato "G.6"**)

Con atto pubblico di vincolo a parcheggio per rogito del notaio NOTARNICOLA Pietro del 13 maggio 1970, contenente la "dichiarazione di assoggettazione alle disposizioni contenute nell'articolo 18 della Legge n°765/1967 di cui alle modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica n°1150/1942", il piano interrato e superficie di copertura del locale de quo veniva realizzato con destinare a parcheggio per il lotto n°1 (**allegato "G.8"**)

Nel certificato di abitabilità del fabbricato di civile abitazione sito in NOCI alla via ROMANAZZI n°5 e n°17, rilasciato dal commissario prefettizio li 13 luglio 1970, si evince che ai sensi nell'articolo 18 della Legge n°765/1967 il locale al piano interrato identificato in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°32, particella n°543, sub n°17 – categoria C/2 – classe 4 – consistenza 87mq – superficie catastale totale 102mq - rendita euro 220,17, con accesso da via Cappuccini attraverso



l'area comune identificata con il foglio di mappa n°32, particella n°543 **(allegati A.2.0 - A.2.1- B.2 - C.1 - D.2)** è asservito con vincolo permanente a parcheggio a favore del predetto fabbricato in forza dell'atto pubblico del 13 maggio 1970 per rogito del notaio NOTARNICOLA Pietro **(allegato "G.9")**

Dalla ricognizione dei luoghi è emerso che l'immobile oggetto di stima non ha subito variazioni rispetto a quanto autorizzato in forza dei suddetti titoli abilitativi .

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

#### **2.4 Provenienza ultraventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia conforme, degli atti di provenienza**

Con l'atto costitutivo di società in accomandita semplice del 28/09/1985 per rogito del Notaio Dott. Maria LANZILLOTTA (registrato a Gioia del Colle il 30/09/1985 al n° 6902 e trascritto al n°24351R.P. – n°30137R.G.) il sig. \_\_\_\_\_ trasferiva alla \_\_\_\_\_

l' \_\_\_\_\_ alcuni immobili di sua proprietà tra i quali un "Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, con accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori e riportato in catasto con il Fg. 32, p.lla 543, sub. 12" **(allegato "H.6")**

Con atto costitutivo di scissione della società in accomandita semplice in due società di nuova costituzione del 10/03/1994 per rogito del Notaio Dott. Giovanna MOREA di Cisternino (registrato ad OSTUNI il 23/03/1994 al n° 257 e trascritto al n°29798R.P. – n°339397 R.G.), la \_\_\_\_\_



trasferiva alla \_\_\_\_\_

l' \_\_\_\_\_ alcuni immobili di sua proprietà tra i quali un  
 “Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, avente  
 accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con  
 l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori, riportato in catasto con il  
 Fg. 32, p.lla 543, sub. 12” (allegato “H.7”)

In data 20 febbraio 2020 il notaio Francesco PETRERA, alla presenza  
 del Curatore del Fallimento AVVOCATO Vittorio TARSIA, procedeva con  
 il rogito dell'atto di rettifica degli atti di trasferimento degli immobili dal  
 sig. \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_

nonché dalla \_\_\_\_\_ Emanuele

alla "Immobiliare \_\_\_\_\_ che

provvedeva a trascrivere l'11 marzo 2020 rispettivamente ai n°11517R.G./  
 n°8682R.P. e n°11518R.G. e n°8583R.P. (allegato “I.4”)

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

**2.5 Iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni che hanno interessato  
 l'immobile nel ventennio che ha preceduto il fallimento**

\*\*\* \* \*\*\*

- **Nota di Trascrizione n°30137R.G. e n°24351R.P. del 1985** in favore  
 della società \_\_\_\_\_ contro  
 \_\_\_\_\_  
 relativa all'atto costitutivo della società in  
 accomandita semplice \_\_\_\_\_ a seguito  
 della quale il sig. \_\_\_\_\_ trasferiva alla stessa immobili



- **Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** in favore del BANCO DI NAPOLI – SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO con sede in NAPOLI (codice fiscale 00397500638) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI n° \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa al contratto di mutuo a rogito del notaio Maria LANZILLOTTA di noci del 12.01.1990
- **Nota di Trascrizione n°25416R.G. e n°19684R.P. del 1993** in favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede in NAPOLI alla via Toledo n°177 (codice fiscale e partita IVA 06385880635) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.06.1993
- **Nota di Trascrizione n°30439R.G. e n°23221R.P. del 1993** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 21.07.1993 per £.195.767.159
- **Nota di Trascrizione n°37745R.G. e n°28900R.P. del 1993** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI \_\_\_\_\_



(codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 16.11.1993 per £.362.654.337

- **Nota di Trascrizione n°37746R.G. e n°28901R.P. del 1993** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società

\_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI n° \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 4.11.1993 per £.176.290.396

- **Nota di Iscrizione ipotecaria n°6816R.G. e n°806R.P. del 1999** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede centrale in ROMA. Filiale di BARI (codice fiscale \_\_\_\_\_) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_)

F \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ forza del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del 28.01.1994 per la somma complessiva di £.595.000.000

- **Nota di Iscrizione n°1688R.G. e n°338R.P. del 2010** in favore della \_\_\_\_\_ con sede in MAPOLI (codice fiscale 05828330638) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI (codice





fiscale \_\_\_\_\_ ), \_\_\_\_\_ con  
 sede in NOCI (codice fiscale \_\_\_\_\_ ) in forza della **rinnovazione  
 di ipotecaria volontaria per concessione a garanzia di mutuo di cui  
 alla Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** per la somma  
 complessiva di €. 1.032.913,79

\*\*\* \* \*\*\*

- **Nota di Trascrizione n°39397R.G. e n°29798R.P. del 1994** in favore  
 della \_\_\_\_\_ (codice fiscale  
 \_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_ (codice  
 fiscale \_\_\_\_\_ ) relativa all'atto di scissione della società in  
 accomandita semplice \_\_\_\_\_ in  
 \_\_\_\_\_ a seguito  
 della quale trasferiva gli immobili alla \_\_\_\_\_

- **Nota di Trascrizione n°38982R.G. e n°29404R.P. del 1995** in favore  
 del massa dei creditori della \_\_\_\_\_  
 con sede in NOCI alla via CAPPICCINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale  
 \_\_\_\_\_ ) contro la società  
 con sede in NOCI alla via CAPPICCINI n°45 (codice fiscale  
 \_\_\_\_\_ ) relativa al decreto di ammissione della  
 \_\_\_\_\_ alla procedura di concordato  
 preventivo emesso dal TRIBUNALE DI BARI – sezione fallimentare – il  
 20.11.1995.



- **Nota di Trascrizione n°19350R.G. e n°13314R.P. del 2007** in favore della massa dei creditori del fallimento della \_\_\_\_\_ contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento - atto giudiziario del 30.01.2006 del TRIBUNALE DI BARI (codice fiscale \_\_\_\_\_)
- **Nota di Iscrizione n°1688R.G. e n°338R.P. del 2010** in favore della società per la \_\_\_\_\_, con sede in Mapoli (codice fiscale \_\_\_\_\_) contro la società \_\_\_\_\_, con sede in Noci (codice fiscale \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ con sede in NOCI (codice fiscale \_\_\_\_\_) in forza della **rinnovazione di ipotecaria volontaria per concessione a garanzia di mutuo di cui alla Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** per la somma complessiva di €. 1.032.913,79

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

## 2.6 Stima del bene immobile ricadente nell'attivo del fallimento

La stima del cespite, costituito dal **locale** sito in Noci (BA) al piano interrato appartenente a condominio alla via ROMANAZZI n°5 e n°17 e con accesso attraverso via Cappuccini dall'area comune identificata con il foglio di mappa n°32, particella n°543, è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori di mercato forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (allegato "M")** per immobili costituiti da posti auto scoperti (piano di copertura del locale) e posti auto coperti (interno del locale al piano interrato). Successivamente, attraverso valutazioni di carattere soggettive legate alle condizioni



intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica, grado di rifinitura, stato di ultimazione e di manutenzione del cespite e del fabbricato cui appartiene, stato d'uso e di disponibilità, posizione urbanistica rispetto ai servizi ed alla loro fruibilità, ecc.), è stato desunto il reale valore unitario medio che, in forza di quanto sopra, considerato che:

- il Valore unitario minimo per posti auto scoperti è 280,00 €/m<sup>2</sup> e quello massimo è 345,00€/m<sup>2</sup>;
- il Valore unitario minimo per posti auto coperti è 390,00 €/m<sup>2</sup> e quello massimo è 500,00€/m<sup>2</sup>;

atteso lo stato di degrado in cui versa la struttura, assunto un deprezzamento del 50% del valore medio indicato dall'OMI per i predetti cespiti, si assume essere il valore unitario della superficie scoperta pari a 150,00€/m<sup>2</sup> e quello unitario della superficie coperta pari a 220,00€/m<sup>2</sup>

Ne segue che il valore dell'immobile è pertanto definito come segue:

$$V_{\text{appartamento}} = (V_{\text{alore sup. scoperta}} \times S_{\text{scoperta}}) + (V_{\text{alore sup. coperta}} \times S_{\text{coperta}}) = \\ = (150,00 \text{ €/m}^2 \times 110 \text{ m}^2) + (220,00 \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2) = 36.300,00\text{€}.$$

valore che, in considerazione di quanto accertato, viene arrotondato a **36.000,00 €.**

..... --- \* --- .....

**LOTTI DAL N°3 AL N°10**

**Piccoli locali d uso deposito siti ai piani interrati dei condomini alla via POSILLIPO n°1, n°7, n°9, n°11 e n°13 con accesso per l'immobile alla via POSILLIPO n°1 dall'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°905 sub n°1 e per i restanti immobili dall'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907**



### 3.1 Identificazione ed ubicazione, descrizione, rifiniture, impianti, stato conservativo, superfici, dati catastali e confini dell'immobile

Individuazione ed ubicazione – i predetti immobili sono costituiti da piccoli locali per uso deposito ma. I fabbricati cui appartengono i predetti cespiti sono stati realizzati con strutture portanti in cemento armato.

Descrizione - Gli immobili oggetto di stima sono locale allo stato finito e sono costituiti da monolocali con accesso dai corridoi comuni collegati, attraverso i vani scala condominiali, con l'area comune identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°905 sub n°1 per il locale alla via POSILLIPO n°1 e, per i restanti immobili, dall'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907543 (**allegati A-B-C-D**)

Rifiniture - Dalla ricognizione dei luoghi è emerso che gli immobili si presentano allo stato semirustico con rifiniture sufficienti .

Impianti - per quanto accertato non sono presenti gli impianti essenziali ad eccezione di quello elettrico che tuttavia non è collegato al gestore di fornitura.

Descrizione dello Stato conservativo dell'immobile e del fabbricato di appartenenza – le strutture portanti ed i prospetti dei fabbricati di appartenenza degli immobili necessitano di intervento di manutenzione straordinaria. Gli immobili si presentano in uno stato conservativo normale.

Superfici - Le superfici lorde degli immobili sono le seguenti

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°1 con accesso attraverso l'area comune



condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°905 sub n°1. Superficie catastale totale 8mq

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°7 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. Superficie catastale totale 6mq

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°7 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. Superficie catastale totale 8mq

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°9 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. Superficie catastale totale 9mq

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°11 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. Superficie catastale totale 12mq

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°11 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. superficie catastale totale 10mq

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°13 con accesso attraverso l'area comune



condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. Superficie catastale totale 8mq

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°13 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907. Superficie catastale totale 8mq

**Dati catastali e confini** - In Catasto Fabbricati i locali sono intestati alla ed è ivi identificati come segue:

- Locale per uso deposito alla via Posillipo n°1 con il foglio di mappa n°42, particella n°905, sub n°19 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 7mq – superficie catastale totale 8mq - rendita euro 24,22.

**Confinante** a Nord - Ovest con l'immobile identificato con il Sub n°9, a Nord – Est ed a Sud – Est con l'immobile identificato con il Sub n°12, a Sud – Ovest con il corridoio condominiale

**(allegati A.3. - A.3.1 - A.3.2 - A.3.3– B.3 – C.2 – D.3 ).**

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°7 con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°20 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 5mq – superficie catastale totale 6mq - rendita euro 17,30

**Confinante** a Nord - Ovest con l'immobile identificato con il Sud n°21, a Sud – Est con l'immobile identificato con il Sub n°19, a Sud – Ovest con il corridoio condominiale

**(allegati A.4. - A.4.1 - A.4.2– B.4 – C.2 – D.3 ).**

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°7 con il foglio di mappa n°42, particella



n°907, sub n°22 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 6mq –  
superficie catastale totale 8mq - rendita euro 20,76

**Confinante** a Nord - Ovest con l'immobile identificato con il  
corridoio di accesso condominiale, a Nord – Est ed a Sud – Ovest con  
intercapedine condominiale, a Sud – Est con l'immobile identificato  
con il Sub n°23

(allegati A.5. - A.4.1 - A.4.2– B.5 – C.2 – D.3 ).

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci  
(BA) alla via Posillipo n°9 con il foglio di mappa n°42, particella  
n°907, sub n°49 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 7mq –  
superficie catastale totale 9mq - rendita euro 24,22

**Confinante** a Nord - Ovest con il corridoio condominiale, a Nord -  
Est con l'immobile identificato con il Sud n°50, a Sud – Ovest con  
l'immobile identificato con il Sub n°48, a Sud – Est con  
l'intercapedine (allegati A.6. - A.4.1 - A.4.2– B.6 – C.2 – D.3 ).

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci  
(BA) alla via Posillipo n°11 con il foglio di mappa n°42, particella  
n°907, sub n°74 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 10mq –  
superficie catastale totale 12mq - rendita euro 34,60

**Confinante** a Nord - Ovest con proprietà , a Nord  
- Est con intercapedine, a Sud – Ovest con l'immobile identificato con  
il Sud n°75 e con corridoio condominiale di accesso al locale

(allegati A.7. - A.4.1 - A.4.2– B.7 – C.2 – D.3 ).

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci  
(BA) alla via Posillipo n°11 con il foglio di mappa n°42, particella



n°907, sub n°75 – categoria C/2 – classe 6 – **consistenza 66mq** –  
superficie catastale totale 10mq - **rendita euro 228,38**

**Confinante** a Nord - Ovest con proprietà , a Nord  
- Est con immobile della Curatela Identificato con il sub n°74, a Sud –  
Ovest con corridoio condominiale di accesso al locale

**(allegati A.8 - A.4.1 - A.4.2– B.8 – C.2 – D.3 ).**

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci  
(BA) alla via Posillipo n°13 con accesso attraverso l’area comune  
condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella

n°907, sub n°100 – categoria C/2 – classe 6 – **consistenza 51mq** –  
superficie catastale totale 8mq - **rendita euro176,47**

**Confinante** a Nord - Ovest con proprietà immobile Identificato con il  
sub n°101, a Sud – Est con immobile identificato con il sub n°99, a  
Nord - Est con corridoio condominiale di accesso al locale

**(allegati A.9-A.4.1-A.4.2-B.9-C.2- D.3 ).**

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci  
(BA) alla via Posillipo n°13 con il foglio di mappa n°42, particella

n°907, sub n°102 – categoria C/2 – classe 6 – **consistenza 6mq** –  
superficie catastale totale 8mq - **rendita euro20,76**

- **Confinante** a Nord - Ovest con corridoio di accesso condominiale, a  
Sud – Ovest area di accesso condominiale, a Nord – Est ed a Sud – Est  
con intercapedine **(allegati A.10- A.4.1 - A.4.2– B.10 – C.2 – D.3).**

**N.B. presentano una consistenza catastale diversa da quella reale, e  
quindi necessitano di opportuna correzione, i seguenti due  
immobili:**





- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°11 con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°75

- Locale per uso deposito sito al piano interrato del condominio in Noci (BA) alla via Posillipo n°13 con accesso attraverso l'area comune condominiale identificata con il foglio di mappa n°42, particella n°907, sub n°100

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

### 3.2 Notizie utili rilevate nel corso del sopralluogo ed in particolare se l'immobile è nella disponibilità della curatela

Gli immobili, così come da allegati verbali delle operazioni peritali, a seguito di attività intercorsa con la collaborazione degli amministratori del condominio di via POSILLIPO e di via CAPPUCCINI, sono nella disponibilità della curatela

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

### 3.3 Vetustà e verifica della destinazione d'uso e della legittimità urbanistica dell'immobile

Il compendio immobiliare in NOCI alla via POSILLIPO nn°1, 7, 9, 11 e 13 sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n°1072 del 31/03/1982 e della variante in corso d'opera n°203 del 3/10/1983 e sono stati dichiarati abitabili dal sindaco di NOCI il 31 dicembre 1985 (**allegato "G.3"**)

Dalla ricognizione dei luoghi è emerso che gli immobili oggetto di stima non hanno subito variazioni rispetto a quanto autorizzato in forza dei suddetti titoli abilitativi.



----- \*\*\* \* \*\*\* -----

### 3.4 Provenienza ultraventennale dell'immobile ricadente nell'attivo del fallimento nonché acquisizione, in copia conforme, degli atti di provenienza

Con l'atto costitutivo di società in accomandita semplice del 28/09/1985 per rogito del Notaio Dott. Maria LANZILLOTTA (registrato a Gioia del Colle il 30/09/1985 al n° 6902 e trascritto al n°24351R.P. – n°30137R.G.) il sig. \_\_\_\_\_ trasferiva alla \_\_\_\_\_

alcuni immobili di sua proprietà tra i quali un "Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, con accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori e riportato in catasto con il Fg. 32, p.lla 543, sub. 12" (**allegato "H.6"**)

Con atto costitutivo di scissione della società in accomandita semplice in due società di nuova costituzione del 10/03/1994 per rogito del Notaio Dott. Giovanna MOREA di Cisternino (registrato ad OSTUNI il 23/03/1994 al n° 257 e trascritto al n°29798R.P. – n°339397 R.G.), la \_\_\_\_\_

trasferiva alla \_\_\_\_\_

alcuni immobili di sua proprietà tra i quali un "Appartamento in Noci adibito ad Ufficio Tecnico Amministrativo, avente accesso da via Cappuccini n°45, posto al secondo piano, distinto con l'interno 5, composto di quattro vani ed accessori, riportato in catasto con il Fg. 32, p.lla 543, sub. 12" (**allegato "H.7"**)

In data 20 febbraio 2020 il notaio Francesco PETRERA, alla presenza del Curatore del Fallimento AVVOCATO Vittorio TARSIA, procedeva con



il rogito dell'atto di rettifica degli atti di trasferimento degli immobili dal  
 sig. \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, nonché dalla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , che provvedeva a trascrivere l'11 marzo 2020  
 rispettivamente ai n°11517R.G./ n°8682R.P. e n°11518R.G. e n°8583R.P.  
 (allegato "I.4")

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

**3.5 Iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni che hanno interessato  
 l'immobile nel ventennio che ha preceduto il fallimento**

\*\*\* \* \*\*\*

**Codice Fiscale**

- **Nota di Trascrizione n°30137R.G. e n°24351R.P. del 1985** in favore  
 della società \_\_\_\_\_ s.a.s. contro  
 \_\_\_\_\_ relativa all'atto costitutivo della  
 società in accomandita semplice  
 a seguito della quale il sig. \_\_\_\_\_ trasferiva alla  
 stessa immobili

- **Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** in favore del  
 BANCO DI NAPOLI – SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO con sede  
 in NAPOLI (codice fiscale 00397500638) contro la società  
 \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via  
 CAPPUCCINI n° \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa al contratto di  
 mutuo a rogito del notaio Maria LANZILLOTTA di noci del 12.01.1990



- **Nota di Trascrizione n°25416R.G. e n°19684R.P. del 1993** in favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede in NAPOLI alla via Toledo n°177 (codice fiscale e partita IVA 06385880635) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.06.1993

- **Nota di Trascrizione n°30439R.G. e n°23221R.P. del 1993** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 21.07.1993 per £.195.767.159

- **Nota di Trascrizione n°37745R.G. e n°28900R.P. del 1993** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice fiscale 04336521002) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 16.11.1993 per £.362.654.337

- **Nota di Trascrizione n°37746R.G. e n°28901R.P. del 1993** in favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.p.A. con sede in ROMA alla via VITTORIO VENETO n°119 (codice



fiscale 04336521002) contro la società  
 con sede in NOCI alla via CAPPUCCINI  
 (codice fiscale ) relativa all'atto di pignoramento notificato  
 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 4.11.1993 per  
 £.176.290.396

- **Nota di Iscrizione ipotecaria n°6816R.G. e n°806R.P. del 1999** in  
 favore del BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede  
 centrale in ROMA. Filiale di BARI (codice fiscale 006519990582)  
 contro la società con sede in  
 NOCI alla via CAPPUCCINI (codice fiscale  
 (codice fiscale

in  
 forza del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Bari del  
 28.01.1994 per la somma complessiva di £.595.000.000

- **Nota di Iscrizione n°1688R.G. e n°338R.P. del 2010** in favore della  
 con sede in  
 (codice fiscale ) contro la società  
 con sede in NOCI (codice  
 fiscale con  
 sede in NOCI (codice fiscale ) in forza della **rinnovazione**  
**di ipotecaria volontaria per concessione a garanzia di mutuo di cui**  
**alla Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** per la somma  
 complessiva di €. 1.032.913,79

\*\*\* \* \*\*\*



**Codice Fiscale**

- **Nota di Trascrizione n°39397R.G. e n°29798R.P. del 1994** in favore della \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa all'atto di scissione della società in accomandita semplice \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ a seguito della quale trasferiva gli immobili alla \_\_\_\_\_

- **Nota di Trascrizione n°38982R.G. e n°29404R.P. del 1995** in favore del massa dei creditori della \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPICINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI alla via CAPPICINI \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa al decreto di ammissione della \_\_\_\_\_ alla procedura di concordato preventivo emesso dal TRIBUNALE DI BARI – sezione fallimentare – il 20.11.1995.

- **Nota di Trascrizione n°19350R.G. e n°13314R.P. del 2007** in favore della massa dei creditori del fallimento della \_\_\_\_\_ contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI (codice fiscale \_\_\_\_\_) relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento - atto giudiziario del 30.01.2006 del TRIBUNALE DI BARI (codice fiscale 80018350720)



- **Nota di Iscrizione n°1688R.G. e n°338R.P. del 2010** in favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ MAPOLI (codice fiscale \_\_\_\_\_) contro la società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI (codice fiscale \_\_\_\_\_), con sede in NOCI (codice fiscale 04597290727) in forza della **rinnovazione di ipotecaria volontaria per concessione a garanzia di mutuo di cui alla Nota di iscrizione n°3096R.G. e n°160R.P. del 1990** per la somma complessiva di €. 1.032.913,79

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

### 3.6 Stima del compendio immobiliare ricadente nell'attivo del fallimento sito in NOCI alla via POSILLIPO nn°1, 7, 9, 11 e 13

La stima dei cespiti, costituiti dai **locale** sito in Noci (BA) al piano interrato appartante a condominio alla via POSILLIPO nn°1, 7, 9, 11 e 13, è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori di mercato forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (allegato "M")** per immobili costituiti da box in normale stato di manutenzione e d'uso. Successivamente, attraverso valutazioni di carattere soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite (Vetustà, legittimità urbanistica, grado di rifinitura, stato di ultimazione e di manutenzione del cespite e del fabbricato cui appartiene, stato d'uso e di disponibilità, posizione urbanistica rispetto ai servizi ed alla loro fruibilità, ecc.), è stato desunto il reale valore unitario medio che, in forza di quanto sopra, considerato che:

- **il Valore unitario minimo 420,00 €/m<sup>2</sup>**



- il Valore unitario massimo **590,00 €/m<sup>2</sup>**

Ne segue che il valore degli immobili, assunto in 500,00 il valore medio di riferimento da utilizzare per la stima, è definito come da tabella che segue:

Ubicazione	Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Sup.catasatle	Valore unitario	Stima immobile
Via Posillipo n°1-piano S <sub>1</sub>	42	905	19	C/2	7 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.3.500,00</b>
Via Posillipo n°7-piano S <sub>1</sub>	42	907	20	C/2	5 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.2.500,00</b>
Via Posillipo n°7-piano S <sub>1</sub>	42	907	22	C/2	6 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.3.000,00</b>
Via Posillipo n°9-piano S <sub>1</sub>	42	907	49	C/2	7 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.3.500,00</b>
Via Posillipo n°11-piano S <sub>1</sub>	42	907	74	C/2	10 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.5.000,00</b>
Via Posillipo n°11-piano S <sub>1</sub>	42	907	75	C/2	9 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.4.500,00</b>
Via Posillipo n°13-piano S <sub>1</sub>	42	907	100	C/2	7 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.3.500,00</b>
Via Posillipo n°13-piano S <sub>1</sub>	42	907	102	C/2	6 mq	500,00€/m <sup>2</sup>	<b>€.3.000,00</b>

MOLA di Bari, 10 luglio 2020



(ing. Vito PIGNATARO)

